

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 1449/2026/DS-PT
Ngày: 29-7-2026
V/v Tranh chấp chia giá trị di sản
thừa kế và tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vũ

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Vương Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 29 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 1), xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 217/2026/TLPT-DSPT ngày 15 tháng 01 năm 2026 về việc “Tranh chấp chia giá trị di sản thừa kế và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2495/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 7529/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9936/2026/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Tổ F, Thôn I, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Thôn T, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 17-11-2025 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Minh K – Luật sư thuộc Công ty L4 - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- Bị đơn: Ông Lê Văn S, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Tổ F, Thôn I, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Thôn I, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc A: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Thôn T, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 10-11-2025 (có mặt).

3. Ông Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Thôn I, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

4. Ông Lê Văn B, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Thôn A, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt).

5. Ông Lê Văn M1, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Thôn A, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt).

6. Ông Lê Văn N, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Thôn E, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt).

7. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Thôn E, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt).

8. Bà Lê Kim H, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Thôn D, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

9. Ông Lê Văn P, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Thôn E, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

10. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Tổ F, Thôn I, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

11. Ông Đặng Văn T2, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Thôn N, xã H, tỉnh Thanh Hóa (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

12. Bà Trịnh Thị Thanh H1, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố C P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đào Thị Thu H2, sinh năm 1980.

Địa chỉ: 1 đường P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 18-7-2025 (có mặt).

- Người kháng cáo:

1. Ông Nguyễn Văn T – Nguyên đơn.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc A – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông bà nội của ông tên Võ Văn M2 và Nguyễn Thị N1 có 02 người con gồm Nguyễn Văn B1 là cha của ông và bà Nguyễn Thị L1 (là cô ruột của ông). Khi còn sống, ông bà nội của ông có tạo lập được tài sản chung là phần ruộng muối tọa lạc tại Thôn I, xã L, thành phố V (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). Bà L1 kết hôn với ông Lê Văn G, sau đó bà L1 mất nên

ông G đã kết hôn với người vợ khác tên Nguyễn Thị M3. Ông B1 có hai người con là ông và ông Nguyễn Văn M. Ông bà nội ông khi về già đã chia phần ruộng muối cho cha ông là ông B1 21 đầm ruộng và ông G 13 đầm ruộng.

Năm 1976, khi ông lập gia đình, ông B1 đã chia cho ông 9 đầm ruộng và ông M 12 đầm ruộng. Anh em ông đã canh tác liên tục từ đó cho đến nay. Các đầm ruộng của ông, ông M và ông G thuộc thửa đất số 379 (cũ: 03), tờ bản đồ số 133 (cũ: 33), diện tích 4.501m² tọa lạc tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là thửa đất số 379) dùng để chứa nước làm muối là sử dụng chung, vì làm muối thì phải có phần đất làm nơi chứa nước để sản xuất (gọi là sân lán). Thửa này dùng để sử dụng chung tính đến nay cũng hơn 70 năm.

Năm 1986, ông G chết không để lại di chúc, bà M3 tiếp tục quản lý, sử dụng các thửa đất. Từ năm 1993 đến năm 1995 khi nhà nước tổ chức đo đạc thi anh Lê Văn P là con út của bà Nguyễn Thị M3 kê khai chung mà không chia ra dẫn đến bà Nguyễn Thị M3 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 379. Tuy nhiên, anh em ông và gia đình bà M3 vẫn hiểu rằng thửa đất này là chung của ông, ông M và gia đình bà M3.

Từ ngày 25-3-2018, do Nhà nước không cho tách thửa nên ông cùng bà M3, ông M thỏa thuận chia thửa đất 379 thành 3 phần theo tỷ lệ: bà Nguyễn Thị M3 có 13 đầm ruộng được 1.600m², ông Nguyễn Văn M có 12 đầm ruộng được 1.500m², ông có 9 đầm ruộng được 1.401m². Thỏa thuận phân chia này có ông Lê Văn P là con của bà M3 chứng kiến.

Ngày 10-02-2020, bà M3 chết, không để lại di chúc. Đến đầu năm 2022, theo tinh thần thống nhất chung anh em ông S đã ủy quyền cho ông S đứng ra chuyển nhượng các thửa đất, trong đó có thửa đất số 379, giá chuyển nhượng thửa đất số 379 là 4,7 tỷ đồng. Đối với gia đình ông M và gia đình ông thì ông S đã đứng ra làm Bản cam kết ngày 07-7-2022 với nội dung: “Thửa số 3, tờ bản đồ số 33, diện tích 4500m². Trong đó có chung 03 người (thửa 03 cũ, thửa 379 mới): ông Lê Văn S 1.600m², ông Nguyễn Văn T 1.400m², ông Nguyễn Văn M 1.500m². Sau khi đo đạc lại bao nhiêu thì tính bao nhiêu. Tôi làm tờ cam kết. Sau này làm thủ tục giấy tờ xong tôi sẽ chia số tiền cho hai anh theo giá bán một công là bao nhiêu”. Khi nhận tiền đặt cọc, ông S đã chia cho anh em của ông S và riêng ông, ông M mỗi người 100.000.000 đồng nhưng ông không lấy số tiền đặt cọc mà ông M giữ luôn của ông. Đến ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất trên (01-3-2023), tại phòng công chứng, bên nhận chuyển nhượng đã giao tiền chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất trên tại Văn phòng C, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tuy nhiên, có sự việc vào khoảng 16 giờ 30 phút cùng ngày chị Lê Thị Thúy H3 và các con của ông Nguyễn Văn M đến phòng công chứng trên đánh nhau và giành giật tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã giao.

Việc ông S chuyển nhượng thửa đất số 379, đã nhận đủ tiền mà không giao tiền trả cho ông nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 11 – Thành phố Hồ Chí Minh buộc ông Lê Văn S trả cho ông số tiền tương ứng với giá trị 1.400m² thuộc thửa đất số 379, tọa lạc tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh là 1.460.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị Thanh H1 ông không có ý kiến, chỉ yêu cầu ông S trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông.

Đối với yêu cầu độc lập của ông M, ông đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Lê Văn S trình bày:

Ông là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 379. Thửa đất này là của ông Nguyễn Văn B1 là bố của ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị M3 là mẹ của ông để lại. Ông B1 và bà M3 đã chết. Ngày 07-7-2022, ông đã làm giấy cam kết với nội dung: “ông được 1.600m², ông T được 1400m², ông M được 1.500m². Sau này làm thủ tục giấy tờ xong ông sẽ chia cho hai ông M và T theo giá bán một công là bao

nhiều”. Ngày 01-3-2023, ông chuyển nhượng thửa đất số 379, giá chuyển nhượng khoảng 4,7 tỷ đồng. Tại phòng công chứng, khi nhận tiền ông đã bị giật mất 01 tỷ đồng, còn 3.7 tỷ đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, ông Nguyễn Văn M trình bày:
Ông thống nhất với trình bày, yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Thửa đất số 379, diện tích 4.501m² tọa lạc tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh, do ông Lê Văn S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất này do ông Nguyễn Văn B1 (là bố của ông và ông Nguyễn Văn T) và bà Nguyễn Thị M3 (mẹ của ông S) để lại. Ông B1 và bà M3 đã chết. Ngày 07-7-2022, ông S đã làm giấy cam kết với nội dung phân chia diện tích thửa đất trên như sau: “Ông Lê Văn S được 1.600m², ông Nguyễn Văn T được 1.400m², ông Nguyễn Văn M được 1.500m²”. Tại giấy cam kết, ông S cam kết nội dung: Sau này làm thủ tục giấy tờ xong, ông S sẽ chia số tiền cho ông M và ông T theo giá bán 1 công là bao nhiêu.

Ngày 01-3-2023, ông S chuyển nhượng 6.474m² đất bao gồm nhiều thửa đất trong đó có thửa đất số 379; giá chuyển nhượng thửa đất số 379 khoảng 4,7 tỷ đồng. Ông S đã nhận tiền tại Văn phòng công chứng ở huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). Như vậy, tính theo tỷ lệ giá tiền tương ứng với mỗi m² thì ông được chia là 1.555.000.000 đồng. Sau khi ông S nhận tiền, ông đã lấy được của ông S 1.200.000.000 đồng gồm 01 tỷ đồng lấy tại Phòng công chứng và 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc, số tiền còn lại tương ứng với giá trị đất là 355.000.000 đồng, ông S chưa trả cho ông.

Vì vậy, ông có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 11 – Thành phố Hồ Chí Minh buộc bị đơn ông Lê Văn S trả cho ông số tiền còn lại là 355.000.000 đồng, theo cam kết thỏa thuận trước đây ông Lê Văn S lập ngày 07-7-2022 đã cam kết với ông và ông Nguyễn Văn T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, Bà Trịnh Thị Thanh H1 trình bày:

Ngày 01-3-2023, bà H1 và ông S ký kết, công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 379. Cùng ngày 01-3-2023, ông S và bà H1 đã hoàn thành việc thanh toán, ký giấy biên nhận tiền và ký kết biên bản bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản có trên đất.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà H1 là giao dịch hợp pháp đúng quy định của pháp luật, bà H1 đã thanh toán đủ tiền, tại thời điểm chuyển nhượng không có ai tranh chấp. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H1, bà H1 có yêu cầu độc lập: Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 01-3-2023 giữa ông S và bà H1 đối với thửa đất số 379 là hợp pháp và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 4.501m² thuộc thửa đất số 379 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập trình bày:

- Bà Nguyễn Thị L: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn T. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện và trình bày của ông T. Bà không có yêu cầu hay trình bày bổ sung gì thêm.

- Ông Nguyễn Ngọc Q1: Ông là con của ông Nguyễn Văn T. Năm 2019, ông có dựng một căn nhà tạm, dựng cây, mái tôn, vách lá, nền xi măng, kích thước: ngang 5, dài 10 trên phần diện tích đất 1.500m² thuộc thửa đất số 379 theo giấy cam kết do ông Lê Văn S lập ngày 07-7-2022. Hiện ông không sử dụng căn nhà này. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc A: Bà là con gái của ông Nguyễn Văn T. Thửa đất số 379 là đất hương hỏa nên bà Nguyễn Thị M3 là mẹ của ông S khi còn sống có chia cho ông Nguyễn Văn T 1.400m², ông Nguyễn Văn M 1.500m². Năm 2020, bà có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên

phần diện tích đất của ông T được chia. Hiện nay, bà và con bà đang sử dụng căn nhà này. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Ông Lê Văn N, ông Lê Văn Đ, ông Lê Văn M1 và ông Lê Văn B trình bày: Các ông thống nhất với trình bày của ông T về nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất số 379. Thửa đất số 379 đứng tên mẹ ông là bà Nguyễn Thị M3, bà M3 mất năm 2020. Các ông bà gồm: ông S, ông B, ông Đ, ông M1, ông N, bà Lê Kim H và ông Lê Văn P là con của bà M3. Đề thuận tiện thì các anh chị em trong gia đình đã làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản, tặng cho toàn bộ di sản được hưởng cho ông Lê Văn S là thửa đất số 379 mà không có bất kỳ điều kiện nào. Do thửa đất này thuộc quyền sử dụng chung hợp pháp của bà M3, ông T và ông M1 nhưng đứng tên bà M3 nên trước khi chuyển nhượng thửa đất này thì ông S đã viết giấy cam kết ngày 07-7-2022 theo đúng như nội dung Giấy cam kết ông T đã nộp cho Tòa án.

- Bà Lê Kim H: Thống nhất với ý kiến của các ông Lê Văn N, ông Lê Văn Đ, ông Lê Văn M1, ông Lê Văn B, không có yêu cầu và trình bày bổ sung gì thêm.

- Ông Lê Văn P: Đã được Tòa án triệu tập đến Tòa án làm việc, tham gia phiên tòa nhưng không đến làm việc, tham gia phiên tòa nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Lê Văn S trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 1.460.000.000 đồng.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M.

Buộc ông Lê Văn S trả cho ông Nguyễn Văn M số tiền là 355.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị Thanh H1 về việc:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 01-3-2023 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn S với bên nhận chuyển nhượng là bà Trịnh Thị Thanh H1 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 379, tờ bản đồ số 133 (cũ: thửa đất số 03, tờ bản đồ số 33) tọa lại tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp pháp.

- Công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 379, tờ bản đồ số 133 tọa lại tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Trịnh Thị Thanh H1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Yêu cầu kháng cáo:

Ngày 10-10-2025, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị Thanh H1.

Ngày 25-10-2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc A có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị Thanh H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T (do ông Nguyễn Văn T1 đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị Thanh H1 vì thửa đất số 379 là tài sản chung của

ông T, ông Nguyễn Văn M và ông Lê Văn S, nhưng khi chuyển nhượng thửa đất này, ông S không hỏi ý kiến của ông, không được sự đồng ý của ông và không chia cho ông khoản tiền chuyển nhượng. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu. Ngoài ra, ông Lê Văn S còn không thực hiện cam kết về việc cho con gái tôi là Nguyễn Thị Ngọc A 100.000.000 đồng để tạo lập chỗ ở mới.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc A giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đồng ý với ý kiến của ông Nguyễn Văn T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Thanh H1 (do bà Đào Thị Thu H2 đại diện) giữ nguyên yêu cầu độc lập, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc A, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Ngọc A nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng có mặt đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc A đảm bảo yêu cầu theo quy định tại Điều 272 và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn ông Lê Văn S và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Lê Kim H, ông Lê Văn P, Nguyễn Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không rõ lý do; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Lê Văn Đ, ông Lê Văn N, ông Lê Văn M1, ông Lê Văn B, ông Đặng Văn T2 đã có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt; bà Trịnh Thị Thanh H1 vắng mặt nhưng đã có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Ngọc A:

[2.1] Theo lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, lời khai của bị đơn ông Lê Văn S và lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Nguyễn Văn M, ông Lê Văn B, ông Lê Văn N, ông Lê Văn Đ và ông Lê Văn M1, thì thửa đất số 379, tờ bản đồ số 133, diện tích 4.501m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn S ngày 15-12-2022 (sau đây gọi tắt là thửa đất 379), có nguồn gốc là nằm trong tổng diện tích đất ruộng muối do ông bà nội của nguyên đơn là cụ Võ

Văn M2 và cụ Nguyễn Thị N1 khai phá, sử dụng, sau đó chia cho các con là ông Nguyễn Văn B1 (là con trai) và ông Lê Văn G (là con rể, chồng bà Nguyễn Thị L2). Riêng phần đất thuộc thửa số 379, tờ bản đồ số 133, diện tích 4.501m² thì không chia mà để cho ông B1 và ông G cùng sử dụng chung, do đây là phần đất dùng làm sân lảng (chứa nước biển) chung cho các ruộng muối của hai gia đình. Sau khi được chia các ruộng muối, gia đình ông B1 và gia đình ông G (vợ sau của ông G là bà Nguyễn Thị M3 và các con) vẫn tiếp tục sử dụng chung phần đất thuộc thửa 379 nêu trên. Sau khi ông B1 và ông G chết, bà Nguyễn Thị M3 đứng ra kê khai các thửa đất ruộng muối (gồm cả thửa 379) và sau đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù vậy, cả gia đình bà M3 và gia đình ông B1 vẫn xác định thửa 379 là tài sản chung của bà M3 và các con ông B1. Hiện nay, bà M3 và ông B1 đều đã chết không để lại di chúc. Do vậy, thửa đất trên là di sản thừa kế chung của ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị M3, ông Lê Văn G. Nay, ông Lê Văn S (là con bà M3, ông G) chuyển nhượng thửa đất trên nên ông T và ông M1 (là con ông B1) kiện yêu cầu chia giá trị phần di sản mà những người này được hưởng từ cha mình là ông Nguyễn B1 trong khối tài sản chung là thửa đất nêu trên. Nên quan hệ pháp luật tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phải là "Tranh chấp chia tài sản chung và chia giá trị di sản thừa kế". Cấp sơ thẩm xác định "Tranh chấp chia giá trị di sản thừa kế" là chưa đầy đủ.

[2.2] Tại cấp sơ thẩm, ông T khai lúc còn sống ông B1 đã chia các ruộng muối cho ông M1 và ông T, phần thửa đất số 379, tờ bản đồ số 133, diện tích 4.501m² thì để cho ông M1, ông T và ông G, bà M3 sử dụng chung, nhưng việc cho đất này chỉ nói miệng, không có văn bản, giấy tờ thể hiện việc cho đất, ông B1 chết không để lại di chúc định đoạt thửa đất trên. Ông T cũng khai ở cấp sơ thẩm là ông B1 chỉ có 02 người con là ông T và ông M1. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông T khai ông B1 có tất cả 11 người con hiện còn sống gồm: Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Mộng L3, Nguyễn Ngọc Đ1, Nguyễn Minh H4, Nguyễn Hoa P1, Nguyễn Thanh B2, Nguyễn Trung T4, Nguyễn Ngọc N2 và Nguyễn Ngọc T5. Cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án tranh chấp chia di sản thừa kế nhưng không yêu cầu nguyên đơn và ông M cung cấp bản tường trình quan hệ nhân thân của ông Nguyễn Văn B1, dẫn đến không đưa đầy đủ những người thừa kế theo pháp luật của ông B1 vào tham gia tố tụng để xác định thửa đất nêu trên là tài sản của riêng ông M, ông T (được ông B1 cho khi còn sống) hay là di sản thừa kế chung của các con ông B1, từ đó mới có căn cứ giải quyết vụ án. Đây là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của những người thừa kế khác của ông B1.

[2.3] Các đương sự cũng khai: Ngày 07-7-2022, bị đơn ông Lê Văn S có làm giấy cam kết với nội dung: Ông Lê Văn S có canh tác phần ruộng muối tại Thôn I, G, trong đó có một lảng chứa nước theo tờ bản đồ số 33, thửa 03, diện tích 4.500m², trong đó có chung 3 người: Lê Văn S 1.600m², Nguyễn Văn T 1400m², Nguyễn Văn M 1.500m²... Sau này làm thủ tục giấy tờ xong ông S sẽ chia số tiền cho ông M và ông T theo giá bán một công là bao nhiêu (B1 186). Tuy nhiên, đây là nội dung cam kết giữa ông Lê Văn S với ông M, ông T, chưa có sự tham gia và thừa nhận của những người thừa kế khác của ông B1. Do vậy, cấp sơ thẩm cần xác minh, thu thập chứng cứ để đánh giá tính hợp pháp của thỏa thuận này, từ đó mới có căn cứ để chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.4] Các đương sự cũng đều khai thống nhất trên diện tích đất thuộc thửa 379 nêu trên có 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 84m² do bà Nguyễn Thị Ngọc A là con ruột của ông Nguyễn Văn T xây dựng năm 2000 để ở. Ông T khai ông cho bà Ngọc A phần đất này để làm nhà ở, vì đây là phần đất ông đã được chia. Thời điểm bà Ngọc A xây dựng nhà, các đồng thừa kế của ông B1 và ông G, bà M3 đều không ai phản đối. Sau khi bà M3 chết, các đồng thừa kế của bà M3 làm thủ tục phân chia di sản thừa kế của bà M3 là thửa đất 379 trên (vì bà M3 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và đồng ý để cho ông S đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho người khác, số tiền chuyển nhượng sẽ chia lại cho các anh chị em của ông S và ông T, ông M. Tại Giấy cam kết ngày 07-7-2022, ông

S và ông T cũng cam kết hỗ trợ bà Ngọc A mỗi người 100.000.000 đồng để di dời nhà. Nhưng sau khi ông S chuyển nhượng đất cho bà Trịnh Thị Thanh H1 với giá 5.401.200.000 đồng thì không chia cho ông T, ông M, không hỗ trợ cho bà Ngọc A như đã cam kết.

[2.5] Xét, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-3-2023 đối với thửa đất số 379, ông Lê Văn S và bà Trịnh Thị Thanh H1 chỉ thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đề cập gì đến căn nhà đang tồn tại trên thửa đất này. Theo bà Ngọc A khai, căn nhà này hiện do bà và chồng, các con (5 người) đang ở. Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc hợp đồng được công chứng, các bên đã giao nhận tiền để công nhận tính hợp pháp của hợp đồng mà không xem xét, đánh giá đến tài sản gắn liền trên đất là căn nhà của bà Ngọc A có thuộc đối tượng chuyển nhượng hay không là chưa xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, không đảm bảo quyền lợi cho bà Ngọc A. Vì nếu công nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng thì Tòa án phải buộc ông S hoặc bà H1 (tùy thỏa thuận giữa hai bên) thanh toán giá trị căn nhà cho bà Ngọc A, đồng thời buộc bà Ngọc A giao căn nhà này cho bên nhận chuyển nhượng thì hợp đồng mới thực hiện được trên thực tế và mới giải quyết triệt để vụ án. Do cấp sơ thẩm chưa giải quyết những vấn đề trên mà đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-3-2023, công nhận cho bà H1 được sử dụng thửa đất 379 là chưa đủ căn cứ, không giải quyết triệt để vụ án và không đảm bảo cho việc thi hành án. Cấp sơ thẩm cũng chưa đưa đầy đủ những người đang thực tế ở trên thửa đất 379 vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng.

[2.6] Cấp sơ thẩm xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng thủ tục tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng cho các đương sự vắng mặt chưa đảm bảo theo đúng quy định tại Điều 177 Bộ luật Tố tụng dân sự, cụ thể là chưa niêm yết tại nơi cư trú của bị đơn Lê Văn S và chưa niêm yết tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.7] Do cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng như trên và chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án, mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên Hội đồng xét xử thống nhất hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Được giải quyết khi cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc A không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc A.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc A không phải chịu.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc A số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền số 00036802 ngày 11-11-2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (29-7-2026).

Nơi nhận:

- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 11 – Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 11 – Tp. Hồ Chí Minh;
- THADS Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự.
- Lưu: VT, Tòa DS, HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Cao Minh Vỹ

Nơi nhận:

- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 11 – Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 11 – Tp. Hồ Chí Minh;
- THADS Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự.
- Lưu: VT, Tòa DS, HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Cao Minh Vỹ

